

Detaljplan

Allégården



Sammanfattning

För att kunna utveckla och använda området runt Allégården och Högsäters församlingshem på ett lämpligt sätt har fastighetsägarna önskat att en ny detaljplan tas fram. Det innebär att marken, området och omgivningarna undersöks för att se så att det som byggs är säkert och tillgängligt för alla som ska använda byggnaderna och befinna sig på platsen. Området runt Högsäters kyrka har också ett kulturhistoriskt värde som ska tas tillvara.

Allégården och församlingshemmet ligger vid Högsäters kyrka, sydöst om Högsäters tätort, och från 1850-talet har det funnits skolor här. Efter att skolorna flyttades till de mer centrala delarna av Högsäter valde kommunen att sälja Allégården och idag har alla fastigheter i planområdet privata ägare.

Tanken med den nya planen är att ändra markanvändningen så att privata aktörer kan utveckla området på ett långsiktigt hållbart sätt och samtidigt bevara den kulturhistoriska karaktären.

I och med den här detaljplanen kan området även fortsättningsvis användas för föreningars och kyrkans verksamhet, men också för bostäder och kontor för att kunna nyttja platsen bättre än idag. De nya användningsbestämmelserna blir därför:

- Besöksanläggningar (R)
- Bostäder (B)
- Kontor (K)
- Förskola (S₁)
- Transformatorstation (E₁)

De undersökningar som gjorts visar inte att det finns några särskilda risker i området att ta hänsyn till och inga höga naturvärden eller skyddade arter. Då området ligger i en kulturhistorisk miljö ska nya byggnader eller ombyggnationer utföras så att de passar in på platsen och i områdets karaktär. Bedömningen är att den användning som tillåts inte kommer ge några negativa miljö-, sociala eller ekonomiska konsekvenser.

Ärendeinformation

Diarienummer: KS 2024/371

Beslut om samråd: KS 2025-09-10 § XXX

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (redovisas inte digitalt)
- Grundkarta

Bilagor

- Geoteknisk utredning
- Underlag till miljöbedömning

Plandata

Planområdet ligger i sydöstra delen av Högsäter i Färgelanda kommun. Området är cirka 1,8 hektar och fastigheterna som ingår är:

Högsäters prästgård	1:136	Privat
Högsäters prästgård	1:93	Privat
Högsäters prästgård	1:2	Privat
Högsäters prästgård	1:1	Privat

Gällande detaljplan på platsen är:

Ändring och utökning av byggnadsplan för Högsäters samhälle 15-STY-2248 tillsammans med:

Övergripande detaljplan för Högsäters samhälle 1438-P38

I samband med antagande upphävs tidigare gällande detaljplaner.

Övrig fastighetsinformation

I planområdet finns en väg som ingår i Högsäters GA:1

Tidplan

En uppskattad tidplan för framtagandet av denna detaljplan är:

Samråd	Höst	2025
Granskning	Höst	2025
Antagande	Vår	2026

Revidering

Efter samråd och granskning sker en revidering av planen. Ett sammandrag av ändringarna redovisas här.

Innehåll

INLEDNING.....	5
Syftet med detaljplanen	5
Så tas detaljplanen fram.....	5
PLANOMRÅDET.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintresse för kulturmiljövård ...	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplan	8
Kulturmiljöprogram.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Natur och kultur.....	9
Vegetation	10
Naturmiljö	10
Kulturmiljö	10
Friluftsliv.....	10
Bebyggelse och infrastruktur	10
De gamla skolorna.....	10
Omgivningar och service.....	11
Tekniska förutsättningar	11
Gator och trafik	11

Geoteknik	11
Nuvarande markförhållanden....	11
PLANBESTÄMMELSER OCH DERAS KONSEKVENSER	14
Planbestämmelser	15
Allmän plats.....	15
Kvartersmark	15
Konsekvenser	19
Markanvändning och bebyggelse	19
Natur.....	19
Kulturmiljön	19
Friluftsliv	19
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN ..	21
Hushållning av mark och vatten.	21
Miljökvalitetsnormer.....	21
GENOMFÖRANDE.....	25
Fastigheter och rättigheter	25
Bilagor.....	26



INLEDNING

Alla kommuner har enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ansvar för att ta fram planer för vad som är en lämplig användning av alla mark och vattenområden i kommunen. För att säkerställa en trygg och lämplig bebyggelse tas detaljplaner fram för områden med sammanhängande bebyggelse. På platser där det redan finns detaljplaner kan förutsättningarna eller behoven av byggrätt förändras. Då kan en detaljplan behöva ändras eller upphävas så att en lämpligare detaljplan kan antas.

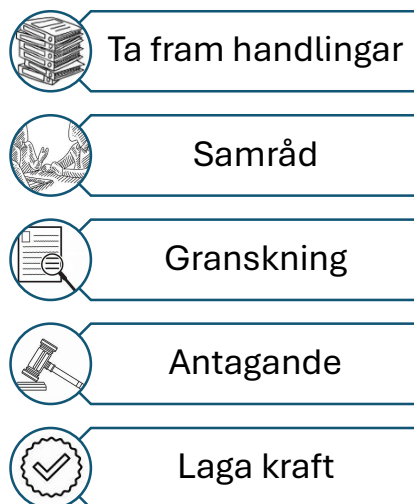
Syftet med detaljplanen

Syftet med planläggningen av Allégården och församlingshemmet är att ändra markanvändningen från Allmänt ändamål till en markanvändning som är mer ändamålsenlig för de privatägda fastigheterna, samt att ny bebyggelse utformas för att passa in i den kulturhistoriska miljön i området.

Så tas detaljplanen fram

Denna detaljplan har tagits fram med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Process för standardförfarande



Kommunens förvaltning tar fram ett underlag som sammanställs i en plankarta och planbeskrivning.

Därefter går planen ut på samråd och granskning i vilka myndigheter och sakägare har rätt att yttra sig. Utifrån yttrandena revideras planen.

Efter granskning justeras planen inför antagande och om planen inte överklagas vinner den laga kraft.

Den här är samrådshandlingen. Samrådet pågår fram till och med 2025 -10 -13 och yttranden från sakägare framförs skriftligen till Färgelanda kommun.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Högsäters tätort i Färgelanda kommun, Västra Götalands län. Det är ungefär 18 000 kvadratmeter varav nästan 11 000 kvadratmeter är tomtmark och resten är gammal åkermark som numera är täckt med sly och skog.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

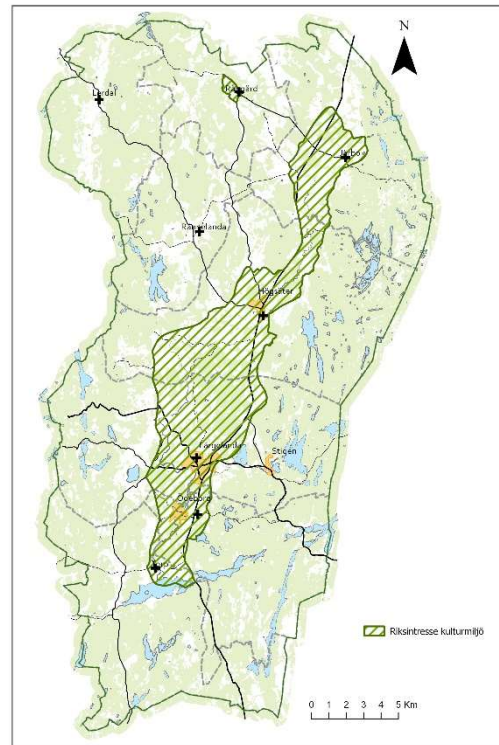
- Riksintresse för kulturmiljövården enligt MB kap 3 § 6. Valbodalen [P 13]. Beslut: RAÄ 1996-08-27
- Översiktsplanen ÖP 14. Beslut: KF 2014-09-03 § 128
- Detaljplan Ändring och utökning av byggnadsplan för Högsäters samhälle (15-STY-2248 som är ändring av 15-STY-1001) Beslut 1965-12-28

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom Valbodalen som är ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § Miljöbalken.

Här finns en dalgångsbygd längs med Valboån som har nyttjats kontinuerligt

sedan stenålder och som kännetecknas av ensamgårdar och småbyar i krönlågen med anslutande fornlämningsmiljöer och bebyggelse med regional byggnadstradition samt administrativa centra, så som by- och kyrkomiljöer.



Översiktsplan

I översiktsplanen markeras planområdet som område för allmänt ändamål. Den följer därmed syftet med den gällande detaljplanen som avser skolverksamhet. I översiktsplanen har dock ett nytt, mer centralt område utpekats för framtida allmänna ändamål.

Kommunens skolor ligger idag på en annan plats i tätorten och kommunen har sålt de fastigheter som tidigare ägdes inom planområdet. Kommunen visar därmed att den inte har för avsikt att bedriva verksamhet i området och därför bedöms den nya detaljplanen inte strida mot översiktsplanens syfte.

Motionsspåret som startar vid Allégården beskrivs i översiktsplanen som ett viktigt rekreationsområde. När översiktsplanen antogs ägdes Allégården och marken med motionsspåren av Färgelanda kommun, men idag är hela anläggningen privatägt.

I översiktsplanen finns också ett ställningstagande kring riksintresset för

kulturmiljövården som anger att nybyggnation som kan medföra påtaglig skada på riksintresset inte bör medges. Bostads- eller fritidshus samt anläggningar för turism eller det rörliga friluftslivets behov, kan prövas med stöd av planutredning eller detaljplan, som visar att riksintresset inte påtagligt skadas.

Nybyggnation skall därför lokaliseras och utformas så att den underordnar sig landskapsbilden och anpassas till lokal byggnadstradition.

Detaljplan

I den befintliga detaljplanen finns utpekad allmän plats för gata. När ändringen av detaljplanen togs fram 1965 var tanken att utöka området för skolverksamheten genom att flytta vägen och göra skolgården. Den nya vägsträckningen placerades bakom Allégården och i vinkel fram till bostadshusens parkering, men genomfördes aldrig och gatan går fortfarande över fastigheten Högsäters prästgård 1:93.



Allévägen leder in till Bostadshusen

Kvartersmarken planlades för Allmänt ändamål, med huvudsyftet att där skulle bedrivas skolverksamhet. Idag är skolan lokaliserad mer centralt i tätorten och kommunen har sålt marken till en privat fastighetsägare.

Kulturmiljöprogram

Enligt kulturmiljöprogrammet som antogs 2019 ligger området intill det gamla kyrkocentrat med kyrka och prästgård. Planområdet bedöms höra samman med den kulturhistoriska miljön genom de skolor som funnits sedan mitten av 1800-talet.

Byggnation i dessa områden bör följa den traditionella dimensioneringen med ursprung i Dalslandsstugan. Det är en enkelstuga i en eller två våningar, men fler variationer i dimensionering finns, så som parstuga, dubbelradhus och salsbyggnader med flera. Gemensamt för byggnaderna är symmetriska fasader och fönstersättning, traditionella kulörer, material och sadeltak.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Allégården och församlingshemmet ligger intill Högsäters kyrka och kyrkogård och ger intrycket av en sammanhängande kulturmiljö som är välbesökt av allmänheten på olika sätt.

Området används för flera olika aktiviteter, så som församlingens verksamhet och begravningsverksamhet, längdskidåkning och orientering. Starten på områdets elljusspår börjar intill Allégården och är öppet för allmänheten året runt.



Allégården smyckad till studentfirande



Församlingshemmet smyckat till studentfirande

Båda huvudbyggnaderna hyrs också ut till allmänheten vid högtider så som studentfirande, födelsedagar, dop, bröllop och begravningar liksom till föreningar och företag som behöver tillfälliga eller fasta möteslokaler. Tidvis har kommunen hyrt lokaler för förskola.

Känslan är ett lugnt och tillgängligt område för olika aktiviteter i en kulturhistorisk miljö.

Natur och kultur

Planområdet ligger på en höjd i sydöstra utkanten av Högsäters tätort. Högsäters kyrka dominerar landskapsbilden i väst

och skogen åt öst. Norr och söder om området sträcker sig två gator med ett 15-tal friliggande småhus utmed vardera gatan.

Kyrkan och kyrkogården bildar en avskärmning mot samhällets centrum och väg 172 som ligger mer än 300 meter från planområdet.



Högsäters kyrka sedd från planområdet

Vegetation

Av planområdets nästan 1,8 hektar är cirka en tredjedel tidigare jordbruksmark, som nu är bevuxet med träd, buskar och sly. Övriga gröna ytor består av klippta gräsmattor.



Teveronika frodas på den gamla åkermarken

Naturmiljö

Inom planområdet finns inga särskilt skyddsvärda träd och enligt artportalen har inga rödlistade eller skyddsvärda arter påträffats i planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljön Valbodalen och intill kulturmiljön för kyrkocentrat med Högsäters kyrka och prästgård. Närheten mellan kyrkan, Allégården och församlingshemmet stärker upplevelsen av att planområdet också ingår i den kulturhistoriska miljön.

Friluftsliv

Idag används fastigheten vid Allégården som utgångspunkt för promenader, löpträning, orientering och skidåkning i det motionsspår som har en av sina startplatser intill Allégården. Här finns ett elljusspår som är tillgängligt året runt och möjlighet att parkera alldeles intill starten.

Bebyggelse och infrastruktur

Inom planområdet ligger två gamla skolbyggnader en byggnad för begravningsverksamhet, samt ekonomi- och komplementbyggnader.

De gamla skolorna

Den äldsta skolbyggnaden, byggd runt 1850-talet, används idag som församlingshem av Svenska kyrkan. Den är ut- och ombyggd under åren, men har kvar sin ursprungliga karaktär i västra fasaden och gavlarna.

Allégården blev, efter att skolan flyttat, en föreningslokal som idag är privatägd. Den byggdes runt 1940-talet och ser i volym ut som när den byggdes, men ett flertal fönster har blivit igensatta.



Allégården, flygfoto från 1947

På kyrkans fastighet finns ekonomi- byggnader för församlings- verksamheten, byggnader för begravningsverksamhet och en jordkällare. Bakom Allégården står idag en byggnad som används för skidklubbens verksamhet.

Omgivningar och service

Tätorten Högsäter ligger i ett jordbruks- samhälle bland fält, åkrar och skog. Här är lika nära till sjöar och vattendrag för fiske och bad som till Kroppefjäll med goda möjligheter att vandra och vistas i naturen.

Trots närheten till skog och mark är det inte ens en kilometer till Högsäters centrum med dagligvaruhandel, restaurang, frisör och några mindre butiker. Här finns ett särskilt boende för äldre, förskola och en låg- och mellanstadieskola. I närområdet finns ett antal lokala företag och norr om tätorten finns idrottsplatsen Genevi med flera fotbolls- och tennisplaner. Bussförbindelserna mot Bengtsfors och

Åmål eller Färgelanda och Uddevalla tar resenärer till knutpunkter för resor vidare mot Karlstad, Vänersborg och Göteborg.

Tekniska förutsättningar

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till elnätet och kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten hanteras lokalt inom fastigheterna då marken har god genomsläpplighet.

Då fastigheterna redan är bebyggda finns utrymme för renhållningsfordon och anvisad plats för brevlådor. Vid ny byggnation ska ytterligare plats för renhållningskärl och -fordon lösas inom fastigheten.

Gator och trafik

Till planområdet, runt Högsäters kyrka och kyrkogård leder Södra Kyrkovägen där Trafikverket har väghållaransvar och Norra Kyrkovägen där Högsäters vägförening har väghållaransvar. De knyts ihop av Allévägen som delas mellan de två väghållarna. Allévägen

leder också in till två bostadsfastigheter som ligger öster om planområdet. I gällande detaljplan har ett annat vägområde beslutats men inte byggts ut. Befintliga vägen ingår därför redan i vägföreningens förrättning och karta.

Geoteknik

Den geotekniska undersökningen genomfördes våren 2025.

Nuvarande markförhållanden

Planområdet består mest av gräsbevuxna ytor och skogsmark men även grusade och asfalterade ytor. Området är för det mesta plant eller svagt sluttande men i nordöstra delen av planområdet finns ett bergsparti och fast mark som ligger något högre än marken runtomkring. I nordvästra delen av planområdet finns en högre slänt och söder om planområdet finns ett dike som är någon meter djupt med gräsbevuxna kanter. I diket pågår ingen erosion. Gräset hjälper till att

stabilisera marken och bör vara kvar för att förhindra erosion.

Diket fortsätter mot öster in i ett skogsklätt parti där marken upplevs som sankt och blöt.



Dike med gräs som hindrar erosion



Diket fortsätter in i skogsområdet

Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU), visar att området består av isälvssediment i väster och postglacial sand i öster förutom bergspartiet i nordöst. Isälvssediment är stenar, grus, sand och lera som följde med isälvarna och de fungerar som naturliga reningsverk och magasin för dricksvatten.

Grundvattennivån bedöms ligga 1-2 meter under markytan.

Undersökningen av marken har gjorts ner till en till tio meters djup, beroende av hur djupt det är möjligt att sondera innan marken blir för hård.

Jordlagren på platsen består av:

- Vegetationsjord
- (Fyllning under anläggningar så som byggnader och vägar)
- Torrskorpelera
- Sediment av silt och sand



Berg i dagen med nedfallna klippblock

Förutsättningar för byggnation

Släntstabiliteten har beräknats utifrån vägledningen från Sveriges geologiska institut (SGI) för detaljerad utredning vid nyexploatering.

Vid slänter bör stabiliteten förbättras genom att lutningen planas ut innan byggnation och ingen permanent schaktning ska ske i närheten av släntfoten.

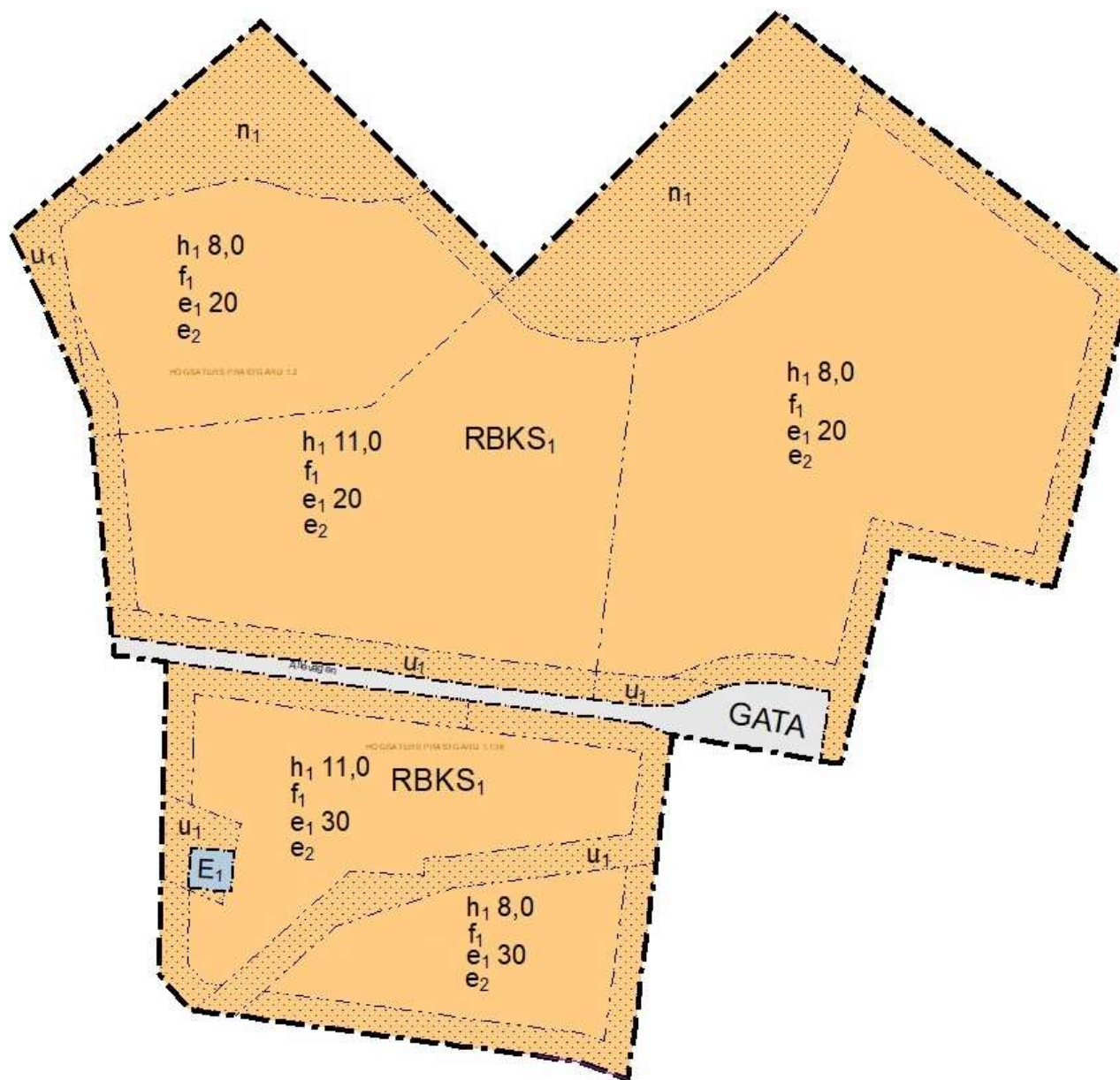
I den nordöstra delen finns ett område med berg i dagen vars sidor är svagt sluttande. De block som fallit ner är klädda med mossor och bedöms vara fast förankrade idag, men vid eventuell byggnation på platsen bör de och övriga löst sittande block rensas bort.

Då det är relativt fasta jordlager bedöms byggnader kunna grundläggas på de naturliga jordlagren.



Jordartskartan från SGU

PLANBESTÄMMELSER OCH DERAS KONSEKVENSER



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vatenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- R Besöksanläggningar
- B Bostäder
- K Kontor
- S1 Förskola
- E1 Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h1 8,0 Högsta totalhöjd är 8,0 meter.
- h1 11,0 Högsta totalhöjd är 11,0 meter.

Markens anordnande och vegetation

n1 All schaktning inom området kräver marklov

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utformning

f1 Byggnader ska underordna sig landskapsbilden genom att följa traditionell dimensionering, fönstersättning och kulör. Samtliga tak ska vara av typen sadeltak.

Utnyttjandegrad

- e1 20 Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e1 30 Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e2 Största byggnadsarea per byggnad är 260 kvadratmeter

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

HUVUDMANNSKAP

Huvudmannskapet för allmän plats ska vara enskilt

Sammanfattning planbestämmelser

I planbestämmelserna står bland annat var det är tillåtet att bygga i området, hur byggnaderna får användas och hur stora de får vara.

Den enda allmänna platsen i området är en gata, Allévägen, som redan finns. På kvartersmark är det tillåtet att bygga fler och nya byggnader och bygga ut de som redan finns. Byggnaderna får användas för besöksanläggningar, kontor, bostäder och förskola. Där Allégården och församlingshemmet ligger får byggnader som högst vara 11 meter och på övriga delar av området högst 8 meter.

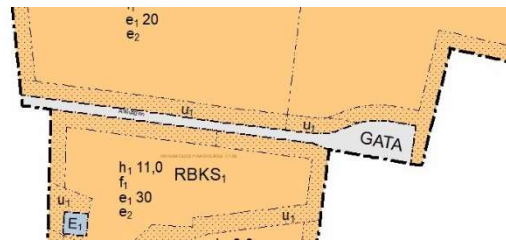
För att behålla den kulturhistoriska känslan bestäms att byggnader ska utformas för att passa in i området och likna de byggnader som redan finns.

Vid områdets branta partier är det inte lämplig att bygga eller gräva. Här får det inte grävas utan att tillstånd först söks från kommunen innan arbetet börjas.

Planbestämmelser

Allmän plats

Den väg som idag leder till bostadsfastigheterna Högsäters prästgård 1:41 och 1:60 blir allmän plats GATA och huvudmannskapet blir enskilt.



Kvartersmark

Följande användningar tillåts och bedöms som likvärdiga:

- Besöksanläggningar (R)
- Bostäder (B)
- Kontor (K)
- Skola (S₁), specificeringen förskola
- Transformatorstation (E₁)

Användningen besöksanläggningar bedöms som lämplig, då det redan är den pågående verksamhet inom

planområdet, genom föreningsliv och församlingsverksamhet.

Användningen bostäder bedöms som lämplig då det redan finns bostäder i anslutning till planområdet. Utifrån den maximalt tillåtna bygggrätten kan det bli runt fem friliggande bostadshus eller flerbostadshus. Det är ungefär samma boendetäthet som i omkringliggande bostadsområde, och skulle ge en marginell ökning av trafikbuller, vilket inte bedöms påverka så mycket att det blir olämpligt.

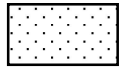
Användningen kontor bedöms som lämplig då kontorsverksamheten inte antas bli så stor att den alstrar mer trafik än besöksanläggningarna eller på andra sätt anses ha en störande inverkan i området.

Användningen förskola bedöms vara lämpligt utifrån områdets lugna trafik och förutsättningar att kunna anlägga en mindre skolgård.

All parkering som krävs för besöksanläggningar, bostäder, kontor

och förskola ska anläggas inom respektive fastighet utifrån kommunens vid tiden för anläggandet av parkeringen, gällande parkeringsnorm.

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad

Punktprickad mark införs på de platser där det inte är lämpligt med byggnader så som i gräns mot vägar, samt i fastighetsgräns för att byggnader inte ska placeras för tätt.

h1 0,0 – Högsta byggnadshöjd

Begränsningar i byggnadshöjd införs för att bibehålla områdets kulturhistoriska karaktär med kyrkan, Allégården och församlingshemmet som centralpunkt. För centrala byggnader inom planområdet sätts en högsta höjd på 11 meter. Höjden på övrig bebyggelse om 8 meter sätts för att underordna sig och inte skugga redan befintlig bebyggelse.

u1 – Markreservat för underjordiska ledningar

Markreservat för underjordiska ledningar införs för att säkerställa

ledningsägarens tillgång till ledningsområdet vid anläggning och underhåll.

f1 – Byggnaderna ska underordna sig landskapsbilden, följa traditionell dimensionering, fönstersättning, kulör och traditionella material. Samtliga tak ska vara av typen sadeltak

Byggnadernas volym och utformning ska underordna sig landskapsbilden, följa traditionell dimensionering, fönstersättning och kulör för att passa in i det kulturhistoriska området.

e1 00 – Största byggnadsarea är 00 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Byggrätten i procent gäller för den del av fastigheten som ligger inom användningsområdet för kvartersmarken. För Högsäters prästgård 1:136 räknas området för transformatorstationen bort från byggrätten, liksom användningsområdet för GATA räknas bort från Högsäters prästgård 1:93. För

Högsäters prästgård 1:2 gäller byggrätten endast det område som ligger inom användningsområdet, det gäller alltså inte för hela fastigheten.

e2 – Största byggnadsarea är 260 kvadratmeter per byggnad.

Varje enskild byggnad får som störst ha en byggnadsarea på 260 kvadratmeter. Begränsningen i byggnadernas storlek och hur stor del av fastigheten som får bebyggas sätts för att bibehålla områdets luftiga och kulturhistoriska karaktär.

n1 – All schaktning inom området kräver marklov

På grund av risk för ras eller skred vid slänter införs krav på marklov för all schaktning inom dessa områden.

Figur: Illustration över möjlig maximal byggrätt.

-  Befintligt bostadshus
-  Befintliga ekonomi- och komplementbyggnader
-  BYA 260 kvm, höjd 11 m
-  BYA 260 kvm, höjd 8 m

BYA=Byggnads area på marken



Illustration över möjlig maximal byggrätt

Skuggor

Möjlig ny bebyggelse har placerats för att visualisera hur skugga kan komma att falla på befintlig bebyggelse vid den mest ogynnsamma tiden på dagen.



Skuggor vid vårdagjämning kl. 17



Skuggor i mitten av juli kl. 18



Skuggor med träd i mitten av juli kl. 18

Konsekvenser

Markanvändning och bebyggelse

Konsekvenserna av den nya detaljplanen blir att det som tidigare var kvartersmark för allmänt ändamål, främst skola, nu blir kvartersmark för enskild verksamhet. Användningen skola med inriktning på förskola finns och den föreningsverksamhet som bedrivs i området kan bedrivas vidare genom att besöksverksamhet tillåts.

Det som tillkommer till markanvändningen är kontor och bostäder för att kunna utveckla området och nyttja marken på fler sätt. Byggrätten kan exempelvis tillåta ett tjugotal nya bostäder.

Egenskapsbestämmelserna styr hur stor del av fastigheterna som får bebyggas, byggnadernas storlek och i viss mån utformning. Syftet med egenskapsbestämmelserna är att den kulturhistoriska karaktären i området ska bevaras samt att ny bebyggelse ska smälta in i omgivande områden.

Natur

Byggrätt läggs på mark som tidigare var åkermark men nu vuxit igen med markvegetation, sly och träd. Hela, eller delar av vegetation kan komma att tas bort vid ny byggnation. Inom planområdet har inga skyddsvärda träd, växter eller djur påträffats.



Kulturmiljön

Enligt riksintresset för kulturmiljön ska bostäder byggas i krönläge. I den offentliga kulturmiljön kring kyrkorna ska byggnader underordna sig landskapsbilden, följa befintligt bebyggelsemönster, traditionell dimensionering, fönstersättning och kulör.

Hela planområdet ligger i krönläge och är delvis bebyggt. Ny bebyggelse får egenskapsbestämmelser för att anpassas till befintlig, samt utformningsbestämmelser för att harmoniera med kulturmiljön. Riksintresset för kulturmiljön bedöms därmed inte skadas.

Friluftsliv

I anslutning till Allégården finns ett elljusspår och andra motionsspår för promenader, löpning och skidåkning. I översiktsplanen beskrivs anläggningen som ett viktigt rekreationsområde.

Markanvändningen Besöksanläggningar (R) ger möjlighet att behålla och utveckla motionsanläggningen men en konsekvens av den nya planen blir att allmänheten inte har samma självklara rätt till området då kvarteretsmarkens användning ändras från allmänt till enskilt ändamål. Allmänhetens rätt till tillträde blir upp till fastighetsägaren.



Skidboden och målområdet

Teknik

De tekniska förutsättningarna för planens genomförande finns redan då området är bebyggt. Det blir inga förändrade konsekvenser vad gäller vatten, avlopp eller elförsörjning. Användnings- och egenskapsbestämmelser för befintlig teknik, så som transformatorstation eller markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, införs i kartan för att säkerställa fortsatt försörjning och underhåll.

Gator och trafik

I dagsläget finns en befintlig gata inom planområdet som till störst del trafikeras av besökare till Allégården och församlingshemmet, samt boende i fastigheterna innanför. I händelse av att planområdet byggs ut maximalt, kan trafiken på gatan komma att öka något, beroende på var infarter till parkeringar anläggs.

Barnkonsekvensanalys

I en undersökning intervjuades barn i åldrarna 7-10 år som deltar i verksamheter i området.

Undersökningen visar att den nya markanvändningen inte påverkar barnen negativt och att den snarare ökar än minskar möjligheten att bedriva verksamhet som riktar sig till barn och unga i planområdet då kommunen inte längre äger fastigheterna.



AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

I 6 kap Miljöbalken finns bestämmelser om miljöbedömningar i planarbetet med syftet att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

För att avgöra om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har en undersökning genomförts och beslut fattats enligt Miljöbalkens 6 kap 6–7 § §.

Kommunen har bedömt att området ur en allmän synpunkt är lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att det inte innebär betydande miljöpåverkan.

Undersökningen kommer stämmas av med Länsstyrelsen i och med samrådet och beslutet från Länsstyrelsen kommer läggas som en bilaga till planbeskrivningen och tillgängliggöras för allmänheten genom att anslås på kommunens anslagstavla.

Hushållning av mark och vatten

En långsiktigt god hushållning av mark- och vattenområden är viktig för en hållbar utveckling och regleras i Miljöbalkens 3-4 kapitel.

Den nya planläggningen innebär att befintliga fastigheter får en ny markanvändning. Den föreslagna användningen är anpassad till platsen och dess förutsättningar och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kapitlet 1 § Miljöbalken. Planläggningen tar inte i anspråk något område som är av intresse för sådan särskild markanvändning som avses i 3 kap.2–5 §§ Miljöbalken. Inte heller är området av intresse för totalförsvaret eller av riksintresse för flera oförenliga ändamål enligt 3 kap. 5–9, 10 §§ och 4 kap. Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer reglerar bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt, med stöd av 5 kap. Miljöbalken. Bestämmelserna ska bland annat följas vid planläggning.

Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar verkar, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

I kommunen finns inga områden med kända problem avseende miljö-kvalitetsnormerna för utomhusluft. Färgelanda kommun ingår i ”Luftvårdsförbundet för Västra Sverige” (Luft i Väst). Mätningar här och beräkningar av kväveoxidhalter, mätningar av halter av ozon, partiklar, polycykliska kolväten (PAH) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC) visar låga eller mycket låga värden, klart under miljökvalitetsnormernas värden.

Plangenomförandet bedöms inte innebära några förändringar som medför ökade utsläpp till luften.

Omgivningsbuller

Enligt 4 kap. 33 a § Plan- och bygglagen ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av värden för omgivningsbuller om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Miljökvalitetsnormen för buller är en så kallad målsättningsnorm som innebär att det finns en skyldighet att genom att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kartläggningen av buller i Sverige har skett i olika faser med början i de folkrikaste kommunerna och vid de högst trafikerade vägarna och järnvägarna.

Färgelanda kommun har hittills inte omfattats av detta kartläggningskrav. Vid all planering ska dock hänsyn tas till

gällande riktvärden för buller, exempelvis Naturvårdsverkets riktvärden.

Plangenomförandet innebär att besöksanläggningarna periodvis kan alstra mer trafik när verksamhet pågår, liksom den redan gör idag. Bullernivån anses trots det inte överstiga gränsvärdena. Antalet bostäder kan öka marginellt i området, men bedöms inte påverka bullervolymen. Den dominerande bullerkällan i närområdet kommer fortsätta att vara länsväg 172. Mellan vägen och planområdet är det mer än 300 meter och det finns en naturlig höjd med kyrka och kyrkogård som fungerar som bullerskydd. Bedömningen är att gränsvärdena för buller inte överskrids.

Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter

miljökvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår 13 % av kommunens sjöar god ekologisk status, 85 % måttlig och 3 % otillfredsställande status. Inget ytvatten i kommunen uppnår god kemisk status. Orsaker till den kemiska statusen är främst miljögifter men även försurning, morfologiska förändringar och övergödning.

Planområdet är anslutet till det kommunala avloppsledningsnätet där spillvattnet renas innan det når recipient. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka ytvattnets ekologiska eller kemiska status negativt i närliggande sjöar och vattendrag eller recipient. Dagvatten tas om hand lokalt genom infiltration.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Inget sådant område berörs.

Dagvatten

Enligt geotekniska utredningen har marken god infiltreringsförmåga och är lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten. Det ger förutsättningar för en god bibehållen grundvattennivå och så liten påverkan på omgivande vattendrag som möjligt.

Den begränsade byggrätten på grund av kulturmiljön möjliggör samtidigt för fortsatt lokalt omhändertagande av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Den geotekniska utredningen visar att det inte föreligger några större risker för ras eller skred. Områden vid slänter beläggs med förbud mot byggnation och riktlinjer vid schaktning, för att förhindra olyckor. De klippblock som finns i planområdet bedöms idag vara stabila och ligger inom områden som inte får bebyggas.

Radonnivåerna ligger på normalnivåer och byggnader bör radonskyddas.



Området ligger nedanför den höjd där Högsäters kyrka och kyrkogård är belägen. Dagvattnet från kyrkogården rinner bort utmed Södra och Norra Kyrkogårdsgatan. Planområdet sluttar utåt kanterna och enligt avrinningskartor söker sig dagvatten, som inte infiltreras lokalt, bort från området via vägar och diken. Det finns en lågpunkt inom planområdet från

vilken vatten leds bort från byggnader, för att släppas på en annan plats inom fastigheten.

Ytterligare byggnation på platsen påverkar inte vägen vattnet tar till avrinningsdiken. Risken för översvämning inom planområdet eller på intilliggande fastigheterna på grund av den byggnation som kan komma att tillåtas bedöms därmed vara låg.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planen blir att ett område i centralt och attraktivt läge, som tidigare haft användningen Allmänt ändamål och därmed endast fått användas till kommunal verksamhet, nu också kan exploateras och utvecklas av privata aktörer. Detaljplanen gör fastigheterna mer flexibla och användbara och därmed mer attraktiva på marknaden.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna, så som tillgänglighet och jämställdhet, handlar om att de allmänna platserna ska vara trygga och trivsamma, ha korta och

plana passager över vägar och att den allmänna orienterbarheten ska ha en logisk struktur. Både allmänna platser och kvartersmark ska utformas och vara lämpliga för alla människor, oavsett fysisk eller psykisk funktion och förmåga.

I planområdet finns inga allmänna platser med mörka områden så som tunnlar, skogspassager eller liknande. Det finns inte heller några nivåskillnader mellan gata och parkering. Vid ny, eller ombyggnad av parkeringar och gata bör tillgängligheten beaktas för att inte försvåra för människor att röra sig.

Barnkonsekvensanalysen påvisar inga försämringar för barns tillgänglighet till de allmänna platserna i området.



Slänt mot Hedenevägen

GENOMFÖRANDE

Planområdet ägs av exploatörerna och det finns redan vägar och teknisk försörjning. Vägen ingår i befintlig gemensamhetsanläggning för väg: Högsäters GA 1 som ägs av Högsäters Vägförening.

Genomförande tiden är 15 år för att säkerställa exploatörens möjlighet att nyttja planen.

Planavgift

Planen bekostas med plankostnadsavtal. Därmed ska ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Fastigheter och rättigheter

Inga nya fastigheter bildas i och med plangenomförandet. Befintliga rättigheter för Högsäters GA:1 fortsätter enligt gällande förrättning.

MEDVERKANDE

Plan- och byggenheten:

Camilla Widekärr, planarkitekt

Anna Lena Sörensson, planingenjör

Marika Trollvik, bygglovshandläggare

Anette Levin, plan- och byggchef

Bilagor

Geotekniska utredning

Kommunens underlag för
Miljöbedömning